

INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, SA

Cuentas Anuales, Informe de Gestión e Informe de Auditoría, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, SA

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, SA (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Prestaciones de servicios.

Tal y como se observa en la cuenta de pérdidas y ganancias, el importe neto de la cifra de negocios asciende a 32,5 millones de euros. La totalidad de la prestación del servicio proviene de la explotación de 4 establecimientos hoteleros que la Sociedad explota. Los clientes son, principalmente, touroperadores, con los que existe amplia variedad de contratos con diversas condiciones en cuanto a precios y duración. Durante el año se registran numerosas transacciones que podrían afectar a la integridad y valoración de las ventas. La Sociedad registra todas las reservas a través de un programa específico por el cual se gestionan los procesos de check-in, check-out y facturación. De forma periódica se traslada la información al programa contable y es revisado por una persona responsable en administración. Debido a la relevancia monetaria de dicha partida, al elevado número de transacciones y a la diversidad de condiciones, el análisis de la integridad y exactitud de la cifra de negocios se ha considerado un aspecto relevante para nuestro trabajo de auditoría.

Nuestro trabajo de auditoría se ha centrado en analizar de manera analítica el comportamiento, tanto a nivel individual, por complejo, como comparativo, de los volúmenes de ventas, así como márgenes obtenidos, dando razonabilidad a aquellos comportamientos anómalos o puntuales. Además, se han realizado pruebas en detalle sobre una muestra de ventas registradas por la Sociedad para verificar la contabilización y valoración. Por último, se ha comprobado el corte de ventas en base a la mano corriente que la Sociedad presenta como ingresos anticipados y diferidos.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 de INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, SA fueron auditadas por otro auditor que expresó el 26 de mayo de 2022 una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales.

Otra Información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas, así como en evaluar e informar de sí el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error. En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones

relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los socios tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

RSM SPAIN AUDITORES, SLP
(n° ROAC S2158)

Javier ALVAREZ CABRERA
(n° ROAC 16092)

Las Palmas de Gran Canaria, 4 de abril de 2023



RSM SPAIN AUDITORES,
SLP

2023 Núm. 12/23/00519

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o Internacional

INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022 (en euros)

ACTIVO	Notas	2022	2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE.			
I. Inmovilizado intangible	5	1.826	1.588
5. Aplicaciones informáticas		1.826	1.588
II. Inmovilizado material	6	86.444.156	88.815.326
1. Terrenos y construcciones		76.983.213	78.710.873
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		8.866.114	9.725.343
3. Inmovilizado en curso y anticipos		594.829	379.110
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	8	11.693.700	16.988.400
1. Instrumentos de patrimonio		11.693.700	11.388.400
2. Créditos a empresas	8-19	0	5.600.000
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	2.013.182	2.013.182
1. Instrumentos de patrimonio		305	305
2. Créditos a terceros		2.000.000	2.000.000
5. Otros activos financieros		12.877	12.877
VI. Activos por impuesto diferido	12	169.718	988.200
TOTAL A		100.322.581	108.806.696
B) ACTIVO CORRIENTE.			
II. Existencias	11	344.818	311.979
2. Materias primas y otros aprovisionamientos.		344.818	311.979
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		5.807.839	4.163.463
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	4.578.756	4.134.248
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	8-19	261.459	5.001
3. Deudores varios	8	40.596	14.950
4. Personal	8	3.146	9.253
5. Activos por impuesto corriente	12	923.882	0
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		0	11
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p	8-19	5.936.136	237.573
2. Créditos a empresas		5.742.708	50.000
5. Otros activos financieros		193.428	187.573
V. Inversiones financieras a corto plazo	8	0	869
5. Otros activos financieros		0	869
VI. Periodificaciones a corto plazo		53.766	52.873
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	10.618.991	6.176.410
1. Tesorería		10.618.991	6.176.410
TOTAL B		22.761.550	10.943.168
		123.084.132	119.749.864

INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022 (en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2022	2021
A) PATRIMONIO NETO.			
A-1) FONDOS PROPIOS		90.809.173	84.445.482
I. Capital	10	45.109.858	45.109.858
1. Capital escriturado		45.109.858	45.109.858
III. Reservas		39.335.624	34.959.903
1. Legal y estatutaria		6.502.113	5.987.034
2. Otras reservas		32.833.511	28.972.869
VII. Resultado del ejercicio	3	6.363.691	4.375.721
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	16	10.725	16.575
TOTAL A		90.819.898	84.462.057
B) PASIVO NO CORRIENTE.			
II. Deudas a largo plazo	9	17.282.540	24.295.299
2. Deudas con entidades de crédito		17.282.540	24.295.299
IV. Pasivos por impuestos diferido	12	3.800	5.750
TOTAL B		17.286.340	24.301.049
C) PASIVO CORRIENTE.			
II. Provisiones a corto plazo	14	0	27.033
2. Otras provisiones		0	27.033
III. Deudas a corto plazo	9	7.428.679	5.607.943
2. Deudas con entidades de crédito		7.016.476	5.352.795
5. Otros pasivos financieros		412.203	255.147
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.903.749	4.781.495
1. Proveedores	9	2.243.521	1.815.720
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9-19	1.434.754	363.497
3. Acreedores varios	9	735.554	801.065
4. Personal (remuneraciones pendiente de pago)	9	28.012	0
5. Pasivos por impuesto corriente	12	0	25.883
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		511.148	383.933
7. Anticipos de clientes	8	1.950.760	1.391.397
VI. Periodificaciones a corto plazo	8	645.465	570.287
TOTAL C		14.977.894	10.986.758
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		123.084.132	119.749.864

CONCEPTOS	Notas	2022	2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS.			
1. Importe neto de la cifra de negocios	21	32.535.655	16.467.355
b) Prestaciones de servicios		32.535.655	16.467.355
4. Aprovisionamientos	13	(8.323.753)	(4.485.055)
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(3.523.300)	(1.891.322)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(4.800.454)	(2.593.733)
5. Otros ingresos de explotación		156.250	5.946.784
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		151.190	71.396
b) Subvenciones de explotación incorporadas al result. del ejercicio	13	5.059	5.875.389
6. Gastos de personal		(7.463.684)	(4.842.743)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(5.959.555)	(3.655.753)
b) Cargas sociales	13	(1.504.129)	(1.186.991)
7. Otros gastos de explotación		(5.204.733)	(3.152.032)
a) Servicios exteriores	13	(4.878.279)	(2.857.699)
b) Tributos		(321.209)	(294.291)
c) Pérdidas, deterioro y variación de prov. por operaciones comerciales	8	(5.245)	(42)
8. Amortización del inmovilizado	5-6	(3.451.961)	(3.933.934)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	16	7.800	11.175
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(170.598)	(112.858)
a) Resultados por enajenaciones y otras		(170.598)	(112.858)
13. Otros resultados	13	60.443	9.428
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		8.145.418	5.908.121
14. Ingresos financieros		209.269	178.711
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	8	209.269	178.711
<i>b 1) De empresas del grupo y asociadas</i>	19	170.333	137.633
<i>b 2) De terceros</i>		38.936	41.077
15. Gastos financieros	9	(326.848)	(438.382)
b) Por deudas con terceros		(326.848)	(438.382)
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instr. financieros	8	(255.292)	0
a) Deterioros y pérdidas		(255.292)	0
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(372.872)	(259.672)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.772.546	5.648.449
19. Impuestos sobre beneficios	12	(1.408.855)	(1.272.728)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		6.363.691	4.375.721

INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (en euros)

CONCEPTOS	Notas	2022	2021
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.			
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	3	6.363.691	4.375.721
C) TRANSFER. A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	16	(5.850)	(8.550)
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(7.800)	(11.175)
IX. Efecto impositivo		1.950	2.625
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + C)		6.357.841	4.367.171

(continúa)

CONCEPTO	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.					
A. SALDO FINAL DEL AÑO 2020	45.109.858	36.034.167	(2.331.278)	25.125	78.837.873
II. Ajustes por errores año 2020 y anteriores	0	93.428	0	0	93.428
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021	45.109.858	36.127.595	(2.331.278)	25.125	78.931.300
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0	0	5.150.792	(8.550)	5.142.242
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0	(2.331.278)	2.331.278	0	0
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2021	45.109.858	33.796.317	5.150.792	16.575	84.073.542
II. Ajustes por errores de 2021 y anteriores	0	1.163.586	(775.071)	0	388.515
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022	45.109.858	34.959.903	4.375.721	16.575	84.462.057
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	0	0	6.363.691	(5.850)	6.357.841
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0	4.375.721	(4.375.721)	0	0
E. SALDO FINAL DEL AÑO 2022	45.109.858	39.335.624	6.363.691	10.725	90.819.898

INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (en euros)

CONCEPTO	Notas	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION.			
1. RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS		7.772.546	5.648.449
2. AJUSTES AL RESULTADO		3.965.842	4.341.969
a) Amortización del inmovilizado	5-6	3.451.961	3.933.934
b) Correcciones valorativas por deterioro		260.537	42
c) Variación de provisiones	14	(27.033)	0
d) Imputación de subvenciones	16	(7.800)	(11.175)
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado	6	170.598	112.858
g) Ingresos financieros	8	(209.269)	(178.711)
h) Gastos financieros	9	326.848	438.382
k) Otros ingresos y gastos		0	46.638
3. CAMBIOS EN EL CAPITAL CORRIENTE		1.463.845	(1.516.173)
a) Existencias		(32.839)	(58.962)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(725.738)	(3.774.682)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		2.148.137	801.138
f) Otros activos y pasivos no corrientes		74.285	1.516.334
4. OTROS FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. EXPLOTACION		(1.657.718)	1.007.148
a) Pago de intereses	9	(326.848)	(438.382)
c) Cobros de intereses	8	209.269	178.711
d) Pago/Cobros por impuesto sobre beneficios		(1.540.138)	1.287.056
e) Otros pagos/cobros		0	(20.237)
5. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVID. DE EXPLOTACION		11.544.516	9.481.393
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION			
6. PAGOS POR INVERSIONES		(1.910.782)	(6.916.865)
a) Empresas del grupo y asociadas		(659.155)	(6.255.000)
b) Inmovilizado intangible	5	(765)	(1.586)
c) Inmovilizado material	6	(1.250.862)	(660.279)
7. COBROS POR DESINVERSIONES		869	273.211
a) Empresas del grupo y asociadas		0	270.000
c) Inmovilizado material	6	0	3.211
e) Otros activos financieros		869	0
8. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		(1.909.912)	(6.643.654)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION			
10. COBROS Y PAGOS POR INSTRUM. DE PASIVO FINANCIERO		(5.192.023)	(8.512.984)
a) Emisión		157.056	1.001.050
2. Deudas con entidades de crédito		0	1.000.000
4. Otras deudas		157.056	1.050
b) Devolución y amortización		(5.349.078)	(9.514.034)
2. Deudas con entidades de crédito		(5.349.078)	(9.513.534)
4. Otras deudas		0	(500)
12. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVID. DE FINANCIACION		(5.192.023)	(8.512.984)
E) AUMENTO/DISM. NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		4.442.581	(5.675.244)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	6.176.410	11.851.655
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	10.618.991	6.176.410

INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO CON FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2022.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

- 1.1. La sociedad se constituyó mediante escritura pública otorgada el 2 de mayo de 1986, habiendo adaptado sus estatutos a la legislación vigente el 24 de junio de 1992.
- 1.2. Tiene su domicilio social en la calle Cartago, nº 22, 1ª, en el Tablero de Maspalomas, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria.
- 1.3. La actividad de la sociedad, contenida en su objeto social, tiene por objeto la compraventa de bienes muebles e inmuebles; construcciones de viviendas libres y de renta limitada; bungalow; apartamentos, hoteles, residencias, naves industriales, garajes, y la explotación turística de dichas construcciones, con facultades para efectuar declaraciones de obra nueva, propiedad horizontal, división, importación de toda clase de bienes de equipos, y materiales para dichas construcciones en todo aquello que tenga relación directa con dichas edificaciones, así como la explotación turística de toda clase de instalaciones y establecimientos adecuados a dicho a fin.

La actividad actual de la sociedad se centra en la explotación turística del Hotel Cordial Mogán Playa, de los apartamentos Cordial Mogán Valle, y de las Viviendas Vacacionales Cordial Mogán Solaz y Cordial Muelle Viejo.

- 1.4. La información del grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, es la siguiente:

La sociedad tiene como inversiones en empresas del grupo y asociadas a las sociedades:

- Cordial Canarias Hotels & Resorts, S.L., cuyo domicilio social se encuentra en la C/ Cartago, nº 22, 1ª, de El Tablero de Maspalomas, en Gran Canaria, y cuyo objeto social se centra en los servicios de administración y gestión.
- Cordial Iberia Hotels, S.L.U., cuyo domicilio social se encuentra en la Avenida Gran Bretaña, 9, en la Urbanización Mijas Golf, en Málaga, y cuyo objeto social principal se centra en hoteles y alojamientos.
- Propiedades Cordiales, S.L., cuyo domicilio social se encuentra en la C/ Cartago, nº 22, 1ª, de El Tablero de Maspalomas, en Gran Canaria, y cuyo objeto social se centra en la construcción y explotación de bienes inmuebles.
- Hotel Santa Ana Las Palmas, S.L., cuyo domicilio se encuentra en la C/ Cartago, nº 22, 1ª, de El Tablero de Maspalomas, en Gran Canaria, y cuyo objeto social se centra en explotación de establecimiento hotelero.
- Hotel Marina Blanca, S.L., cuyo domicilio se encuentra en la C/ Cartago, nº 22, 1ª, de El Tablero de Maspalomas, en Gran Canaria, y cuyo objeto social se centra en explotación de establecimiento hotelero.

La sociedad no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado, ya que se acoge a la dispensa de obligación de consolidar en función del tamaño.

- 1.5. La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES.

Las cifras contenidas en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto, en el estado de flujos de efectivo y en la presente memoria se expresan en unidades de euros, lo cual origina, por efecto del redondeo, algunas pequeñas diferencias en su presentación.

Estas cuentas anuales se presentan a la aprobación de la junta general ordinaria de accionistas.



2.1. Imagen fiel.

Las cuentas anuales se obtienen de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con la normativa establecida por la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Real Decreto 602/2016, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que refleja la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Empresa, así como de la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.

2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

Al cierre del ejercicio se utilizan estimaciones para la formulación de las cuentas anuales como son: cálculo del deterioro de activos, estimaciones de vida útil de activos, entre otras. Debido a acontecimientos futuros, es posible que información adicional a la existente en el momento de formular las cuentas anuales requieran modificar estas estimaciones en ejercicios futuros.

La sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2022 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación actual del COVID-19, así como la Guerra de Ucrania, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

2.3. Comparación de la información.

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con la legislación actual, presentan comparativamente los saldos del ejercicio anterior, los cuales son coincidentes con los reflejados en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021, excepto por los ajustes por error comentados en el apartado 2.4 y reclasificaciones de saldos.

Los importes ajustados son los siguientes:

<u>ACTIVO</u>	<u>Presentación 2022</u>	<u>Presentación 2021</u>	<u>Diferencias</u>
A) ACTIVO NO CORRIENTE	108.806.696	108.426.750	379.945
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	16.988.400	16.013.400	975.000
1. Instrumentos de patrimonio	11.388.400	10.413.400	975.000
V. Inversiones financieras a largo plazo	2.013.182	2.988.182	(975.000)
1. Instrumentos de patrimonio	305	975.305	(975.000)
VI. Activos por impuesto diferido	988.200	608.255	379.945
B) ACTIVO CORRIENTE	10.943.168	10.900.837	42.332
II. Existencias	311.979	311.979	0
1. Comerciales	0	311.979	(311.979)
2. Materias primas y otros aprovisionamientos.	311.979	0	311.979
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.163.463	4.320.056	(156.593)
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.134.248	4.017.420	116.828
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	5.001	0	5.001
3. Deudores varios	14.950	293.372	(278.422)
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p	237.573	50.000	187.573
5. Otros activos financieros	187.573	0	187.573
V. Inversiones financieras a corto plazo	869	0	869
5. Otros activos financieros	869	0	869
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.176.410	6.165.928	10.482
1. Tesorería	6.176.410	6.165.928	10.482
TOTAL ACTIVO (A + B)	119.749.864	119.327.587	422.277

<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>Presentación 2022</u>	<u>Presentación 2021</u>	<u>Diferencias</u>
A) PATRIMONIO NETO.	84.462.057	84.073.542	388.515
A-1) FONDOS PROPIOS	84.445.482	84.056.967	388.515
III. Reservas	34.959.903	33.796.317	1.163.586
2. Otras reservas	28.972.869	27.809.283	1.163.586
VII. Resultado del ejercicio	4.375.721	5.150.792	(775.071)
C) PASIVO CORRIENTE	10.986.758	10.952.996	33.762
II. Provisiones a corto plazo	27.033	0	27.033
2. Otras provisiones	27.033	0	27.033
III. Deudas a corto plazo	5.607.943	5.405.418	202.524
5. Otros pasivos financieros	255.147	52.623	202.524
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.781.495	4.929.770	(148.275)
1. Proveedores	1.815.720	1.973.440	(157.720)
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	363.497	0	363.497
3. Acreedores varios	801.065	1.208.128	(407.063)
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	383.933	361.533	22.400
7. Anticipos de clientes	1.391.397	1.360.786	30.611
VI. Periodificaciones a corto plazo	570.287	617.808	(47.521)
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	119.749.864	119.327.587	422.277

PERDIDAS Y GANANCIAS

A) OPERACIONES CONTINUADAS

1. Importe neto de la cifra de negocios	16.467.355	15.648.079	819.276
a) Ventas	0	3.996.948	(3.996.948)
b) Prestaciones de servicios	16.467.355	11.651.131	4.816.224
4. Aprovisionamientos	(4.485.055)	(2.488.453)	(1.996.602)
a) Consumo de mercaderías	0	(1.881.636)	1.881.636
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(1.891.322)	0	(1.891.322)
c) Trabajos realizados por otras empresas	(2.593.733)	(606.817)	(1.986.916)
5. Otros ingresos de explotación	5.946.784	3.580.074	2.366.711
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	71.396	69.077	2.319
b) Subvenciones de explotación incorporadas al result. del ejercicio	5.875.389	3.510.997	2.364.392
7. Otros gastos de explotación	(3.152.032)	(4.327.038)	1.175.006
a) Servicios exteriores	(2.857.699)	(4.032.705)	1.175.006
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	11.175	679.169	(667.994)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION	5.908.121	4.211.722	1.696.399
14. Ingresos financieros	178.711	178.711	0
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	178.711	178.711	0
<i>b 1) De empresas del grupo y asociadas</i>	<i>137.633</i>	<i>0</i>	<i>137.633</i>
<i>b 2) De terceros</i>	<i>41.077</i>	<i>178.711</i>	<i>(137.633)</i>
16. Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	0	1.696.399	(1.696.399)
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(259.672)	1.436.727	(1.696.399)
19. Impuestos sobre beneficios	(1.272.728)	(497.657)	(775.071)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	4.375.721	5.150.792	(775.071)

Las ayudas Covid fueron registradas en 2021 como ingresos financieros. Atendiendo a una consulta del ICAC publicada posteriormente, se ha registrado al resultado de explotación.

<u>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</u>	<u>Presentación 2022</u>	<u>Presentación 2021</u>	<u>Diferencias</u>
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.			
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	4.375.721	5.150.792	(775.071)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	4.367.171	5.142.242	(775.071)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	11.851.655	11.841.172	10.482
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6.176.410	6.165.928	10.482

2.4. Corrección de errores.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha registrado en el patrimonio neto determinados ajustes por corrección de errores de ejercicios anteriores. Dichos errores son debidos a:

- o Activación de los créditos fiscales por importe de 1.155.016 euros, donde 775.071 euros corresponden a lo aplicado en 2021.
- o Regularizaciones de diferentes partidas de balance que procede de años anteriores por valor neto contable de 35.603 euros.

3. APLICACION DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 que los administradores formularán para su aprobación por los accionistas, junto con la aplicación aprobada del ejercicio 2021, es la siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Base de reparto</u>		
Beneficios del ejercicio	6.363.690,88	5.150.792,16
<u>Distribución</u>		
Reservas voluntarias	2.545.476,35	4.635.712,94
Reserva Legal	636.369,09	515.079,22
Dividendos	3.181.845,44	--
Sumas	6.363.690,88	5.150.792,16

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION.

Los principales principios y prácticas contables aplicados en la preparación de las cuentas anuales se adaptan a los legales vigentes, destacando como más importantes los principios de empresa en funcionamiento, devengo, uniformidad, prudencia, no compensación e importancia relativa.

Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de las cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible.

Se encuentra valorado al coste de adquisición, incluyéndose los costes adicionales necesarios para la entrada en funcionamiento de los activos. Las aplicaciones informáticas se amortizan al 25 por 100.

Los administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de estos activos no supera el valor recuperable de los mismos.

4.2. Inmovilizado material.

Se encuentra valorado al coste de adquisición, incluyéndose los costes adicionales necesarios para la entrada en funcionamiento de los activos.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

Se amortiza linealmente en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufre por su funcionamiento, uso y disfrute, utilizando como referencia las normas contenidas en la Ley de 27 de noviembre de 2014, del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Los porcentajes aplicados han sido los siguientes:

Construcciones	2%
Instalaciones técnicas	7-10%
Maquinaria	10%
Utilaje	10-25%
Otras instalaciones	7-10%
Mobiliario	7-16%
Equipos informáticos	20-25%
Otro inmovilizado material	10-25%

Los administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de estos activos no supera el valor recuperable de los mismos.

4.3. Instrumentos financieros.

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

Inversiones financieras a largo y corto plazo

- **Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.
- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.



- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

- Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.



4.4. Existencias.

Las existencias se valoran al coste de adquisición, por el método del precio medio ponderado.

Los administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de las existencias no supera el valor recuperable de las mismas.

4.5. Impuesto sobre beneficios.

El impuesto corriente se ha calculado en función del resultado económico antes de impuestos ajustado por las diferencias permanentes y temporarias de acuerdo con la normativa fiscal vigente.

Se han reconocido activos por impuesto diferido que han dado lugar al devengo del impuesto diferido por la variación habida en el ejercicio por diferencias temporarias que darán lugar a menores cantidades a pagar o mayores cantidades a devolver por impuestos sobre beneficios en ejercicios futuros, a medida que se recuperen los activos o se liquiden los pasivos de los que se derivan.

Se han reconocido pasivos por impuesto diferido correspondientes con el efecto impositivo de las subvenciones de capital pendientes de aplicar al resultado al cierre del ejercicio, con los ajustes por cambios de valor y con la reversión de la amortización acelerada.

4.6. Ingresos y gastos.

En relación con los ingresos por entrega de bienes y prestación de servicios el criterio seguido para concluir que las obligaciones asumidas por la empresa se cumplen a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

- Aspectos comunes.

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

- Reconocimiento.

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se identifica, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La empresa revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

- Valoración.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

4.7. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados. Las provisiones se registran por el valor actual del importe estimado que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación en el futuro.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no, uno o más sucesos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los pasivos contingentes, así como las provisiones cuyo importe no puede estimarse de forma fiable o que no sea muy probable que para su cancelación la Sociedad deba desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos, no se reconocen contablemente, sino que se desglosan en la memoria. La Entidad ha tenido en cuenta todas las posibles contingencias que se pueden derivar de la crisis provocada por el coronavirus COVID-19 y la Guerra de Ucrania.

4.8. Gastos de personal.

Los gastos de personal se reconocen en base a su devengo, considerando que las pagas extraordinarias se devengan en base anual.

4.9. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital, que son de carácter no reintegrable, se registran como ingreso directamente en el patrimonio neto excluido el efecto impositivo. Se corresponden con subvenciones para adquirir activos y se imputan al resultado del ejercicio en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los bienes afectos a la subvención.

Las subvenciones a la explotación se han imputado directamente a resultados por el importe efectivamente recibido en el ejercicio.

4.10. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan, con carácter general, por su valor razonable.



5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.

5.1. Los movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2022 han sido los siguientes:

	Saldo 31.12.20	Altas	Bajas	Saldo 31.12.21
Costes brutos				
Aplicaciones informáticas	70.597	1.586	--	72.183
Sumas	70.597	1.586	--	72.183
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	69.558	1.037	--	70.595
Sumas	69.558	1.037	--	70.595
Totales neto	1.039			1.588
	Saldo 31.12.21	Altas	Bajas	Saldo 31.12.22
Costes brutos				
Aplicaciones informáticas	72.183	765	--	72.948
Sumas	72.183	765	--	72.948
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	70.595	527	--	71.122
Sumas	70.595	527	--	71.122
Totales neto	1.588			1.826

5.2. Las aplicaciones informáticas totalmente amortizadas y en uso a 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a 70.597 y 70.177 euros, respectivamente.

5.3. No existen indicios de deterioro al 31 de diciembre para los elementos del inmovilizado intangible.

6. INMOVILIZADO MATERIAL.

6.1. Los movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2022 han sido los siguientes:

	Saldo a 31.12.20	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31.12.21
Costes brutos					
Terrenos y construcciones	99.412.374	25.519	(158.090)	(62.170)	99.217.634
Instalaciones técnicas y otro inmov. material	48.492.857	337.221	(1.006.367)	(19.400)	47.804.311
Inmovilizado en curso y anticipos	--	297.540	--	81.570	379.110
Sumas	147.905.231	660.279	(1.164.456)	--	147.401.054
Amortización acumulada					
Construcciones	18.948.615	1.603.737	(45.591)	--	20.506.761
Instalaciones técnicas y otro inmov. material	36.752.605	2.329.159	(1.002.797)	--	38.078.968
Sumas	55.701.220	3.932.897	(1.048.388)	--	58.585.729
Totales neto	92.204.012				88.815.326
	Saldo a 31.12.21	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31.12.22
Costes brutos					
Terrenos y construcciones	99.217.634	50.020	(240.337)	--	99.027.317
Instalaciones técnicas y otro inmov. material	47.804.311	985.122	(882.452)	--	47.906.982
Inmovilizado en curso y anticipos	379.110	215.719	--	--	594.829
Sumas	147.401.054	1.250.862	(1.122.789)	--	147.529.128
Amortización acumulada					
Construcciones	20.506.761	1.607.437	(70.093)	--	22.044.105
Instalaciones técnicas y otro inmov. material	38.078.968	1.843.997	(882.097)	--	39.040.868
Sumas	58.585.729	3.451.434	(952.191)	--	61.084.972
Totales neto	88.815.326				86.444.156

- 6.2. El epígrafe de terrenos y construcciones se corresponde con inmuebles en los que los valores de los terrenos y de las construcciones ascienden a 21.039.761 y 77.987.556 euros, respectivamente.
- 6.3. Las altas de los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden, mayoritariamente con mejoras en los establecimientos hoteleros explotados por la Sociedad. Debido a ello, se han dado de baja los elementos totalmente amortizados que se han reemplazado.
- 6.4. El inmovilizado en curso se corresponde con la reforma y ampliación de un SPA en uno de los establecimientos hoteleros que a fecha 31 de diciembre de 2022 todavía no estaba en funcionamiento. En el ejercicio se ha dado de baja el inmovilizado antiguo referente a esta reforma en curso el cual ha generado una pérdida de 170.598 euros.
- 6.5. Los valores de los activos totalmente amortizados y en uso en la actividad al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 ascienden a 36.388.826 y 30.740.447 euros, respectivamente.
- 6.6. Existe una subvención recibida en el ejercicio 2012 por importe de 18.900 euros concedida por la Consejería de empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias. Además, como consecuencia del contrato de suministro firmado con la Sociedad Disa Gas, se recibió una serie de equipos y elementos, por importe de 39.000 euros, para la realización de dichos suministros. La sociedad es responsable de asegurar los daños que pueda sufrir la instalación y se encarga de su mantenimiento y conservación y de la sustitución de los elementos que estén deteriorados o tengan un mal funcionamiento (ver nota 16.1).
- 6.7. Los activos inmovilizados se hallan cubiertos por el riesgo de incendio, robo, etc., mediante varias pólizas de seguros al corriente en el pago de las correspondientes primas.
- 6.8. No existen indicios de deterioro al 31 de diciembre para los elementos del inmovilizado material.
- 6.9. Existe inmovilizado material afecto a la Deducciones por Inversiones en Canarias y Reserva para inversiones en Canarias en Canarias (ver notas 12.5 y 12.6).

7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.

Arrendamientos operativos.

Arrendataria

- 7.1. La Sociedad arrienda dos complejos hoteleros que tienen en explotación, concretamente el complejo Muelle Viejo y el complejo Ocean Suite. Para los dos complejos, el alquiler es variable, para el primero se calcula en función de los resultados que arroja el complejo y para el segundo en función de la ocupación del mismo. Durante el ejercicio 2022 y 2021 se han devengado gastos por importes de 533.754 y 291.757 euros, respectivamente.
- 7.2. El valor actual de los pagos futuros mínimos por arrendamiento, en función del vencimiento son los que a continuación se detallan:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pagos mínimos		
Hasta 1 año	540.000	533.754
De 1 a 5 años	2.160.000	2.160.000

8. ACTIVOS FINANCIEROS.

Información relacionada con el balance.

8.1. Categorías de activos financieros (salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas):

El desglose de los activos financieros (salvo inversiones en el patrimonio de empresa del grupo, multigrupo y asociadas) por categorías y clases es el siguiente:

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos / Derivados / Otros	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<u>Instrumentos financieros a largo plazo</u>						
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	305	305	--	--	--	--
Activos financieros a coste amortizado	--	--	--	--	2.012.877	7.612.877
Sumas	305	305	--	--	2.012.877	7.612.877
<u>Instrumentos financieros a corto plazo</u>						
Activos financieros a coste amortizado	--	--	--	--	10.820.092	4.401.895
Efectivo	--	--	--	--	10.618.991	6.176.410
Sumas	--	--	--	--	21.439.083	10.578.305

8.2. Clasificación por vencimientos:

La clasificación en función del vencimiento, de los distintos activos financieros, es la siguiente:

Activos financieros	2023	2024	2025	2026	2027	Siguientes	Total l/p
Inversiones financieras	--	--	--	--	--	2.013.182	2.013.182
Instrumentos de patrimonio	--	--	--	--	--	305	305
Créditos a empresas	--	--	--	--	--	2.000.000	2.000.000
Otros activos financieros	--	--	--	--	--	12.877	12.877
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 19.3)	5.936.136	--	--	--	--	--	--
Créditos a empresas	5.835.000	--	--	--	--	--	--
Deterioro créditos a empresas (nota 8.3)	(92.292)	--	--	--	--	--	--
Otros activos financieros	193.428	--	--	--	--	--	--
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.883.957	--	--	--	--	--	--
Clientes ventas y prest. servicios	4.706.570	--	--	--	--	--	--
Deterioro de clientes (nota 8.3)	(127.814)	--	--	--	--	--	--
Clientes, empresas del grupo y asociadas (nota 19.3)	261.459	--	--	--	--	--	--
Deudores varios	48.220	--	--	--	--	--	--
Deterioro de deudores (nota 8.3)	(7.624)	--	--	--	--	--	--
Personal	3.146	--	--	--	--	--	--
Efect. y otros activos líquidos	10.618.991	--	--	--	--	--	--
Tesorería	10.618.991	--	--	--	--	--	--
Sumas	21.439.083	--	--	--	--	2.013.182	2.013.182

El crédito a empresas que figura en las inversiones financieras por importe de 2.000.000 euros fue concedido en el ejercicio 2020 a la Sociedad Mogán Negocios, S.L., empresa propietaria de uno de los complejos que explota la Sociedad. El vencimiento del mismo se ha establecido en el año 2040 y se ha concedido en régimen hipotecario aunque este inmueble está afecto además a otras cargas y gravámenes a favor de una entidad financiera. El tipo de interés aplicado es del 2% anual.

En los créditos a empresas del grupo y asociadas figura un préstamo convertible en participaciones otorgado a Propiedades Cordiales, S.L. por importe de 5.600.000 euros con vencimiento en 2023. El tipo de interés aplicado es del 3% anual (ver nota 18).

8.3. Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

Los movimientos de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito a clientes es el siguiente:

	<u>Importe</u>
Saldo al 31.12.20	<u>130.193</u>
Saldo al 31.12.21	<u>130.193</u>
Dotación deterioro	8.930
Reversión deterioro	(3.685)
Saldo al 31.12.22 (nota 8.2)	<u>135.438</u>

Además, en el ejercicio se ha procedido a deteriorar créditos a la empresa vinculada Cordial Iberia Hotels, S.L.U. por importe de 92.292 euros.

Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias.

8.4. Ingresos financieros.

El epígrafe de ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias se corresponden por un lado con intereses recibidos por el crédito facilitado a la entidad vinculada Propiedades Cordiales, S.L., siendo el importe para 2022 y 2021 de 170.333 y 137.633 euros, respectivamente. El resto de los intereses por importes de 38.936 y 41.077 euros, respectivamente, se corresponde con los intereses a favor por el crédito otorgado a Mogán Negocios, S.L.

Otra información.

8.5. Valor razonable.

El valor razonable en los libros de los activos financieros es una aproximación aceptable del valor razonable. Los instrumentos de patrimonio no cotizados en un mercado de activo, según lo establecido en la norma de registro y de valoración novena del NPGC, se valoran por su coste.

La Sociedad no dispone de activos financieros en los que el valor razonable se determina, en su totalidad o en parte, tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos, ni se estima utilizando una técnica de valoración.

8.6. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

8.6.a) La Sociedad posee participaciones en el capital de las siguientes empresas del grupo y asociadas:

Sociedad	EMPRESAS DEL GRUPO Y A SOCIADAS						Valor participación		
	Balances 2022						Teórico	Contable	Deterioro
	% efectivo	Capital	Aportaciones de socios	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Resultado			
CORDIAL IBERIA HOTELS, S.L.U. Domicilio: Mijas (Málaga) en la Avenida Gran Bretaña nº 9, Urbanización Mijas Golf, C.P. 29650. Actividad: Servicios de hospedaje y hotel	100,00	3.000	160.000	--	(102.076)	(153.217)	(92.292)	163.000	(163.000)
CORDIAL CANARIAS HOTELS & RESORT, S.L. Domicilio: C/ Cartago, Nº 22, El Tablero de Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana Actividad: Servicios de gestión y administración de establecimientos turísticos en general.	75,00	400.000	--	1.593.436	--	646.269	1.979.779	300.000	--
PROPIEDADES CORDIALES, S.L. (*) Domicilio: C/ Cartago, Nº 22, El Tablero de Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana Actividad: Servicios de hospedaje y hotel	33,29	28.825.050	--	4.517.957	(574.894)	(657.973)	10.689.465	9.594.950	--
HOTEL MARINA BLANCA, S.L. (**) Domicilio: C/ Cartago, Nº 22, El Tablero de Maspalomas San Bartolomé de Tirajana Actividad: Servicios de hospedaje y hotel	15,00	7.325.000	--	612.838	(133.862)	1.255.761	1.358.960	1.098.750	--
HOTEL SANTA ANA LAS PALMAS, S.L. (**) Domicilio: C/ Cartago, Nº 22, El Tablero de Maspalomas San Bartolomé de Tirajana Actividad: Servicios de hospedaje y hotel	28,00	2.500.000	--	(573)	(27.887)	664.939	878.214	700.000	--
							14.814.126	11.856.700	(163.000)

(*) Revisión limitada por RSM SPAIN AUDITORES, SLP
(**) Sociedades que han comenzado a operar en 2022



8.6.b) Los movimientos habidos de las participaciones en empresas del grupo en los ejercicios 2021 y 2022 son los siguientes:

	Saldo a		Saldo a		Saldo a	
	31.12.20	Altas	31.12.21	Altas	31.12.22	
Inversión						
Cordial Iberia Hotels, S.L.U.	--	163.000	163.000	--	163.000	
Cordial Canarias Hotels & Resorts, S.L.	300.000	--	300.000	--	300.000	
Propiedades Cordiales, S.L.	8.474.400	1.000.000	9.474.400	120.550	9.594.950	
Hotel Marina Blanca, S.L.	975.000	--	975.000	123.750	1.098.750	
Hotel Santa Ana Las Palmas, S.L.	4.000	472.000	476.000	224.000	700.000	
Sumas	9.753.400	1.635.000	11.388.400	468.300	11.856.700	
Deterioro						
Cordial Iberia Hotels, S.L.U.	--	--	--	(163.000)	(163.000)	
Sumas	--	--	--	(163.000)	(163.000)	
Totales	9.753.400	1.635.000	11.388.400	305.300	11.693.700	

El 29 de marzo de 2023 la sociedad ha capitalizado el préstamo convertible (principal más intereses) que tenía concedido a Propiedades Cordiales, S.L. pasando su porcentaje de participación en dicha mercantil del 33,29% al cierre del año 2022 al 43,27% (ver notas 18 y 19.3).

8.7. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de activos financieros.

Por su actividad normal la Sociedad está expuesta a diferentes riesgos financieros, básicamente, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, siendo este último el que se refiere a riesgo de tipo de cambio, de tipo de interés y otros riesgos de precio.

Riesgo de crédito:

Básicamente se refiere a las ventas a crédito de clientes y deudores. Para prevenir los posibles efectos, los créditos a clientes y deudores se conceden en base al estudio previo de la solvencia y efectuando un seguimiento riguroso de los créditos y cobros. La cartera de clientes se encuentra diversificada.

Riesgo de liquidez:

La Sociedad procura mantener un ratio de liquidez adecuado en todo momento para poder hacer frente a sus compromisos procurando que el activo corriente sin incluir las existencias cubra razonablemente el exigible corriente.

Riesgo de tipo de mercado:

Debido a la actividad y ámbito de actuación de la Sociedad, está sometida a riesgos de tipo de cambio.

Los riesgos de tipo de interés son mínimos debido a que la Sociedad concede préstamos a tipo de interés fijo.

8.8. Anticipo de clientes.

La Sociedad posee en su pasivo corriente a 31 de diciembre de 2022 y 2021 anticipos de clientes por importes de 1.950.760 y 1.391.397, respectivamente, correspondiendo a entregas, en forma de tesorería, para futuras estancias en los complejos que explota.

8.9. Periodificaciones a corto plazo.

La Sociedad presenta en las periodificaciones a corto plazo del pasivo la mano corriente del alojamiento que explota. Estos ingresos diferidos por importes de 645.465 y 570.287 euros, para los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente, se corresponden con los clientes que han llegado al hotel antes de finalizar el ejercicio pero que la duración de sus estancias va más allá del mismo. Por otro lado, en los saldos de clientes, existen importes de saldos devengados en el ejercicio, pero pagados cuando el cliente realiza el check out en el siguiente ejercicio, los importes para 2022 y 2021 ascienden a 72.122 y 132.100 euros, respectivamente.



9. PASIVOS FINANCIEROS.

9.1. Categorías de pasivos financieros:

El desglose de los pasivos financieros por categoría y clases es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados / Otros	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Pasivos financ. a largo plazo						
Pasivos financ. a coste amortizado	17.282.540	24.295.299	--	--	--	--
Sumas	17.282.540	24.295.299	--	--	--	--
Pasivos financ. corto plazo						
Pasivos financ. a coste amortizado	7.016.476	5.352.795	--	--	4.854.044	3.235.429
Sumas	7.016.476	5.352.795	--	--	4.854.044	3.235.429

9.2. Clasificación por vencimientos:

La clasificación en función del vencimiento, de los distintos pasivos financieros, es la siguiente:

Pasivos financieros	2023	2024	2025	2026	2027	Siguientes	Total l/p
Deudas	7.428.679	6.632.231	6.312.919	3.934.570	402.820	--	17.282.540
Deudas entidades de crédito	7.016.476	6.632.231	6.312.919	3.934.570	402.820	--	17.282.540
Otros pasivos financieros	412.203	--	--	--	--	--	--
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.441.841	--	--	--	--	--	--
Proveedores	2.243.521	--	--	--	--	--	--
Proveedores, empresas del grupo (nota 19.3)	1.434.754	--	--	--	--	--	--
Acreeedores varios	735.554	--	--	--	--	--	--
Personal	28.012	--	--	--	--	--	--
Sumas	11.870.520	6.632.231	6.312.919	3.934.570	402.820	--	17.282.540

Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias.

9.3. Gastos financieros.

- a) El epígrafe de gastos financieros por deudas con terceros al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 incluye el devengo de intereses por deudas con entidades de crédito, por importes de 326.472 y 436.176 euros, respectivamente.

Otra información.

9.4. Valor razonable.

El valor en libros de los pasivos financieros es una aproximación aceptable del valor razonable.

9.5. Otra información sobre pasivos financieros.

- a) Las deudas con entidades de crédito presentan el siguiente desglose:

	2022	2021
Préstamo personal	11.770.193	16.978.418
Préstamo ICO-INVERSIONES	684.656	825.510
Préstamo ICO-COVID (ver nota 9.5.b)	11.844.167	11.844.167
Totales	24.299.016	29.648.094

- b) La sociedad tiene firmado prestamos con varias entidades financieras por importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de 11.844.167 euros amparados en la Línea Aval ICO-COVID.
- c) Existe a 31 de diciembre de 2022 pólizas de crédito cuyo saldo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es nulo. El límite de crédito autorizado, tanto para 2022 como para 2021, es de 3.500.000 euros.
- d) El tipo de interés medio de las deudas no comerciales es del 1,1 por 100 anual.

9.6. Otros pasivos financieros.

Los pasivos financieros a corto plazo se corresponden, mayoritariamente, con proveedores de inmovilizado, cuyos saldos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a 406.075 y 201.655 euros, respectivamente.

9.7. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de pasivos financieros:

Por su actividad normal la Sociedad está expuesta a diferentes riesgos financieros, básicamente, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, siendo este último el que se refiere a riesgo de tipo de cambio, de tipo de interés y otros riesgos de precio.

La Sociedad está sujeta al riesgo de tipo de interés y tiene su origen básicamente en las deudas con entidades financieras por los préstamos contratados con tipo de interés variable.

10. FONDOS PROPIOS.

10.1. El capital social asciende a 31 de diciembre de 2022 a 45.109.858 euros, y está dividido en 249.962 acciones de clase A ordinarias y 50.270 acciones de clase B privilegiadas, de 150,25 euros de valor nominal cada una, encontrándose totalmente suscritas y desembolsadas.

10.2. La Reserva para inversiones en Canarias, por importe de 4.357.400 euros, y la Reserva de Capitalización, por importe de 950.502 euros, están sujetas a las limitaciones que la normativa fiscal establece (ver notas 12.6 y 12.7).

10.3. Con participación significativa en la Entidad, igual o superior al 10%, figuran las siguientes sociedades:

Grass Club, S.A.	26,22%
Herbania, S.A.	22,25%
Proninca, S.A.	13,35%
Sun Fbr, S.A.	12,96%
Domingo Alonso Group, S.L.	10,34%

10.4. Los dividendos distribuidos en los últimos 5 ejercicios se elevan a 10.072.947 euros, no habiendo recibido dividendos en los ejercicios 2020, 2021 y 2022.

11. EXISTENCIAS.

11.1. Se corresponden con las materias primas y otros aprovisionamientos situadas en el complejo turístico en explotación, por importes de 344.818 y 311.978 euros para los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente.

11.2. No existen compromisos firmes de compra y venta, ni contratos de futuro sobre las existencias, ni tampoco limitaciones de disponibilidad.

11.3. No existen indicios de deterioro a 31 de diciembre de 2022 y 2021 para las existencias.

12. SITUACION FISCAL.

Impuesto sobre beneficios.

12.1. Base imponible.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ing. y gastos direct. imput. al patrim. neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	6.363.691	388.515
Impuesto sobre beneficios:		
Impuesto corriente	590.373	--
Impuesto diferido	818.482	(379.945)
Diferencias permanentes:		
Otros gastos no deducibles	14.787	(8.570)
Pérdida por deterioro de participaciones y valores representativos de deuda a largo plazo	163.000	--
Pérdida por deterioro de créditos a largo plazo	92.292	--
Pérd. det. créd. comerc.	8.930	--
Diferencias temporarias:		
Reversión ajuste límit. Gasto amort. 2013 y 2014	(260.748)	--
Base imponible previa	7.790.807	--
Base imponible (resultado fiscal)	7.790.807	

12.2. Liquidación del Impuesto sobre Sociedades.

Por aplicación del tipo impositivo sobre la base imponible se obtiene la cuota íntegra del impuesto que queda minorada por los conceptos y cantidades que a continuación se expresan:

Cuota íntegra (25% s/base imponible)	1.947.702
Deducción Activos Fijos Nuevos ejerc. anteriores	(1.120.203)
Deducción Activos Fijos Nuevos ejerc. actual	(224.088)
Deducción rever. Límit. Amortizac. 2013 2014	(13.037)
Cuota líquida/impuesto corriente	590.373
A deducir	
Por retenciones	(44.268)
Pagos a cuenta	(1.469.987)
Impuesto a devolver	(923.882)

12.3. Desglose del gasto por impuesto sobre beneficios.

El gasto por impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio se desglosa de la siguiente forma:

	2022	2021
1. Impuesto corriente	(590.373)	(61.029)
2. Impuesto diferido	(818.482)	(1.211.699)
Limitación a la amortización	(78.224)	(78.224)
DAFN	(740.258)	(501.765)
Bases imponibles negativas	--	(631.710)
3. Total gasto impuesto sobre beneficios	(1.408.855)	(1.272.728)

12.4. Diferencias temporarias deducibles.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en el ejercicio 2015, la amortización contable que no resultó fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en este artículo se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, por lo que se ha procedido a registrar una diferencia temporaria por importe de 651.870 euros, correspondiente con la recuperación durante un plazo de 10 años (651.870 euros/10 años) y de la amortización no deducida durante los ejercicios 2013 y 2014 correspondiente a los elementos del inmovilizado dados de baja en el presente ejercicio.

12.5. Deducción por inversiones en Canarias.

Por aplicación del tipo de deducción (25 por 100) sobre inversiones efectuadas en el ejercicio aplicadas a este beneficio fiscal, por importe de 896.354 euros, se obtiene una cuota susceptible de deducción generada en el ejercicio por importe 224.088 euros, de modo que al 31 de diciembre la situación de deducciones pendientes es la siguiente:

Ejercicio de inversión	Saldo inicial	Aplicado en ejercicios anteriores		Pendiente al 31.12.22	Límite cuota
		Aplicado			
2019	718.716	(358.403)	(360.313)	--	50%
2020	903.252	(143.361)	(759.891)	--	50%
2021	140.975	(140.975)	--	--	50%
2022	224.088	--	(224.088)	--	50%
Sumas	1.987.032	(642.740)	(1.344.292)	--	

12.6. Reserva para inversiones en Canarias.

A tenor de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 12/2006, de 29 de diciembre, por el que se modifica la Ley 19/1994, de 6 de julio, de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, se hace constar lo siguiente:

En el ejercicio 2022 el órgano de administración de la Sociedad no ha propuesto realizar ninguna dotación a la Reserva para Inversiones en Canarias (en adelante, RIC).

La identificación de los activos en los que se ha materializado la RIC dotada (a partir del 01.01.2007) es la que se detalla en el cuadro siguiente:

	2014	2015
1-Dotaciones	1.757.400	2.600.000
2-Inversiones realizadas		
Ejercicio 2017	(1.649.267)	(452.740)
Ejercicio 2018	--	(2.064.630)
Ejercicio 2019	--	(91.509)
3- Inversión no materializada	108.133	(8.879)

Con fecha 31 de agosto de 2020 se inició procedimiento de comprobación por el concepto de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2018, limitado a la comprobación de la materialización de Reservas para Inversiones en Canarias dotada en el ejercicio 2014, así como la permanencia de las inversiones en las que materializó dicha Reserva. Durante 2022 se firma acta de conformidad donde no se acepta la inversión que tenían en 2016 por 108.133 euros, resultado una cuota a pagar, recargo e intereses de demora por importes de 27.033, 4.125 y 2.775 euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio, la situación de la Reserva queda de la siguiente forma (dotaciones a partir del 2007):

	2017	2018	2019
Construcciones	582.504	1.052.952	--
Instalaciones técnicas	405.383	100.485	--
Maquinaria	435.900	239.264	--
Utilaje	21.930	--	--
Otras instalaciones	327.098	86.565	--
Mobiliario y enseres	323.381	584.816	80.654
Equipo de información	5.810	361	10.854
Otro inmovilizado material	--	186	--
Sumas	2.102.007	2.064.630	91.509

12.7. Compromisos en relación con incentivos fiscales.

La Sociedad se ha acogido al derecho de reducción en la base imponible del 10 por ciento del importe del incremento de los fondos propios según el artículo 25, Reserva de capitalización, de la Ley 27/2015, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2019, la Sociedad dotó y aplicó una reserva de capitalización por importe de 267.770 euros. Dotación con la que la Sociedad adquirió un compromiso de mantenimiento del incremento de fondos propio que dan lugar a la dotación por un periodo de 5 años.

No hay importes pendientes de aplicar de reservas dotadas en ejercicios anteriores.

12.8. Activos por impuesto diferido.

El movimiento de 2021 y 2022 habido en este epígrafe ha sido el siguiente:

	Saldo 31.12.20	Altas	Aplicaciones	Saldo 31.12.21
- Amortización inmovilizado	310.290	--	(78.224)	232.066
- Deducción por inversiones en Activos Fijos Nuevos (DAFN)	354.647	903.252	(501.765)	756.135
- Bases Imponibles negativas	631.710	--	(631.710)	--
Sumas	1.296.647	903.252	(1.211.699)	988.200

	Saldo 31.12.21	Altas	Aplicaciones	Saldo 31.12.22
- Amortización inmovilizado	232.066	--	(78.224)	153.841
- Deducción por inversiones en Activos Fijos Nuevos (DAFN)	756.135	(740.258)	--	15.877
Sumas	988.200	(740.258)	(78.224)	169.718

Se estiman recuperables todos los activos por impuesto diferido pendientes de aplicación para ejercicios futuros.

12.9. Ejercicios abiertos a la posibilidad de inspección fiscal.

En el Impuesto sobre Sociedades, la Entidad tiene abiertos a la posibilidad de inspección los siguientes ejercicios: 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022.

Otros tributos.

12.10. Inspección fiscal.

La Sociedad tiene abiertos a la inspección fiscal los ejercicios no prescritos que afectan a los siguientes impuestos:

- Retenciones sobre rendimientos pagados.
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.
- Impuesto General Indirecto Canario.
- Impuestos de las Haciendas Locales.

No siendo previsible que por estos impuestos y por el Impuesto sobre Sociedades, puedan surgir pasivos contingentes en base a posibles diferencias de interpretación en la aplicación de los impuestos.

13. INGRESOS Y GASTOS.

13.1. Desglose de diversas partidas en la cuenta de pérdidas y ganancias:

- Consumos de materias primas y otros aprovisionamientos:

	2022	2021
Compras	3.556.139	1.950.284
Variación de existencias (aumentos)	(32.839)	(58.962)
Totales	3.523.300	1.891.322

Todas las compras han sido realizadas en el territorio español.

- Los trabajos realizados por otras empresas ascienden, para los ejercicios 2022 y 2021, a 4.800.454 y 2.593.733 euros, respectivamente, los cuales son necesarios para las prestaciones de servicios ofrecida a los clientes.

- Cargas sociales:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuota empresarial	1.456.783	1.167.700
Otros gastos sociales	47.346	19.290
Totales	<u>1.504.129</u>	<u>1.186.991</u>

En el ejercicio 2022 y 2021 se han contabilizado subvenciones de explotación por importe de 5.059 y 667.994 euros, respectivamente, correspondientes a las cuotas de la seguridad social empresa exonerada por el personal que han tenido en ERTes debido a la crisis sanitaria (ver nota 16.3).

- Servicios exteriores:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arrendamientos y cánones	534.702	292.705
Reparaciones y conservación	619.708	457.248
Servicios profesionales independientes	1.545.998	822.922
Primas seguros	127.268	104.211
Servicios bancarios y similares	59.673	48.142
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	113.977	74.355
Suministros	1.695.245	883.262
Otros servicios	181.708	174.853
Totales	<u>4.878.279</u>	<u>2.857.699</u>

- 13.2. "Otros resultados": Se corresponden con el neto de gastos e ingresos que son originados por hechos que no forman parte de las actividades típicas de la Empresa y no se espera que ocurran con frecuencia.

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

Provisiones.

- 14.1. La Sociedad presentaba una provisión a corto plazo en el ejercicio 2021 por importe de 27.033 euros corresponde a la inspección en curso que tenían sobre las Reservas para Inversiones en Canarias del ejercicio 2018. Al firmarse acta de conformidad en 2022 se ha cancelado la provisión de la misma contra el pago de la cuota (ver nota 12.6).

Contingencias.

- 14.2. La Sociedad presenta un aval en entidades financieras para la conservación del Plan Parcial Playa de Mogán por importe de 119.276 euros.
- 14.3. La Sociedad presenta avales en diversas entidades financieras frente a préstamos y leasing solicitados por empresas asociadas cuyo valor pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2022 es de 1.307.573 euros (ver nota 19.3).

15. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria.

16. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS.

16.1. Tal y como se detalla en la nota 6.6, existe una subvención recibida en el ejercicio 2012 por importe de 18.900 euros concedida por la Consejería de empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias. Además, como consecuencia del contrato de suministro firmado con la Sociedad Disa Gas, se recibió una serie de equipos y elementos, por importe de 39.000 euros, para la realización de dichos suministros. La sociedad es responsable de asegurar los daños que pueda sufrir la instalación y se encarga de su mantenimiento y conservación y de la sustitución de los elementos que estén deteriorados o tengan un mal funcionamiento.

16.2. Las variaciones producidas durante el ejercicio 2021 y 2022 en las subvenciones de capital son las siguientes:

	Saldo 31.12.21	Aplicación a resultados	Saldo 31.12.22
Subvenciones capital	22.325	(7.800)	14.525
Efecto fiscal	(5.750)	1.950	(3.800)
	16.575	(5.850)	10.725

	Saldo 31.12.20	Aplicación a resultados	Saldo 31.12.21
Subvenciones capital	33.500	(11.175)	22.325
Efecto fiscal	(8.375)	2.625	(5.750)
	25.125	(8.550)	16.575

16.3. En los ejercicios 2022 y 2021 se han contabilizado subvenciones de explotación que presentan el siguiente desglose:

	2022	2021
Subvención Seguridad Social Empresa - ERTes (nota 13.1)	5.059	667.994
Subvención IBIs	--	207.395
Subvención Gobierno de Canarias - Ayudas COVID	--	5.000.000
Totales	5.059	5.875.389

17. NEGOCIOS CONJUNTOS.

La sociedad es socia de la Agrupación de Interés Económico denominada "AIE Gran Canaria Spa, Wellness & Health" domiciliada en Las Palmas de Gran Canaria, 35001, calle Los balcones, 4 y con NIF V35830249, según consta en escritura pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Don Juan Alfonso Cabello Cascajo, en fecha 11 de agosto de 2004, bajo el número de su protocolo 3.389; con un porcentaje de participación en los derechos económicos de la misma del 15,8007%.

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

El 29 de marzo de 2023 la sociedad ha capitalizado el préstamo convertible (principal más intereses) que tenía concedido a Propiedades Cordiales, S.L. pasando su porcentaje de participación en dicha mercantil del 33,29% al cierre del año 2022 al 43,27% (ver notas 8.2, 8.6.b) y 19.3).

19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

19.1. Sobre el órgano de administración y personal clave de la Compañía.

Los importes percibidos por los miembros del consejo de administración en 2022 y 2021 asciende a 160.000 y 164.000 euros, respectivamente. Además, uno de los miembros del consejo de administración ha prestado servicios a la entidad en 2022 por importe de 24.000 euros, siendo el mismo importe que el ejercicio 2021.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección.

La Sociedad presenta en su pasivo corriente 1.423 euros de dividendos activos a pagar, siendo el importe para 2021 de 52.292 euros.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida, respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración. Ni existían anticipos ni créditos a los mismos, ni obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

19.2. Información exigida en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los administradores o las personas vinculadas a ellos no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las únicas operaciones efectuadas con los administradores son las expuestas en la nota 19.1.

19.3. Operaciones y saldos con empresas del grupo y asociadas:

Durante el ejercicio 2022 se han realizado las siguientes operaciones con empresas del grupo y asociadas:

Empresa	Ingresos financieros	Servicios prestados	Servicios recibidos
Contrataciones hoteleras, S.L.	--	--	1.483
Grass Club, S.A.	--	--	641
Cordial Canarias Hotels & Resorts, S.L.	--	--	2.065.059
Propiedades Cordiales, S.L.	170.333	5.010	--
Hotel Santa Ana Las Palmas, S.L.	--	54	--
Sumas	170.333	5.064	2.067.183

Durante el ejercicio 2021 se han realizado las siguientes operaciones con empresas del grupo y asociadas:

Empresa	Ingresos financieros	Servicios prestados	Servicios recibidos
Grass Club, S.A.	--	--	--
Cordial Canarias Hotels & Resorts, S.L.	--	1.480	1.102.539
Propiedades Cordiales, S.L.	137.633	--	--
Sumas	137.633	1.480	1.102.539

Las operaciones con las empresas vinculadas se han realizado en condiciones normales de mercado.

Los saldos pendientes al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 con empresas vinculadas, son los siguientes:

Empresa asociadas	2022		2021	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Grass Club, S.A.	2.675	6.581	2.768	--
Cordial Canarias Hotels & Resorts, S.L.	167.229	1.408.663	42.795	363.404
Cordial Iberia Hotels, S.L.	235.000	1.316	50.000	--
Deterioro Cordial Iberia Hotels, S.L.	(92.292)	--	--	--
Contrataciones hoteleras, S.L.	2.051	12.721	2.013	--
Hotel Marina Blanca, S.L.	3.500	--	3.500	--
Hotel Santa Ana Las Palmas, S.L.	22.699	--	22.665	--
Sunflor, S.L.	219	5.474	219	93
Propiedades Cordiales, S.L.	5.856.512	--	5.718.613	--
Sumas	6.197.594	1.434.754	5.842.574	363.497

El 29 de marzo de 2023 la sociedad ha capitalizado el préstamo convertible (principal más intereses) que tenía concedido a Propiedades Cordiales, S.L. pasando su porcentaje de participación en dicha mercantil del 33,29% al cierre del año 2022 al 43,27% (ver notas 8.6.b) y 18).



La Sociedad avala deuda ante entidades de crédito de las siguientes empresas asociadas:

Empresa asociada	Importe dispuesto a 31.12.22
Hotel Marina Blanca, S.L.	288.417
Hotel Santa Ana Las Palmas, S.L.	1.019.156
Sumas	1.307.573

20. OTRA INFORMACION.

20.1. Número de empleados.

El número medio de personas empleadas por la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021, distribuido por categorías profesionales, ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Nº medio de empleados	
	2022	2021
Resto de directores y gerentes	3	3
Contables, administrativos y otros empleados de oficina	2	2
Resto de personal cualificado	230	148
Totales empleo medio	236	153

La distribución por sexos al término de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

Categoría profesional	2022		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Resto de directores y gerentes	3	1	3	1
Contables, administrativos y otros empleados de oficina	--	2	--	4
Resto de personal cualificado	128	147	115	129
Totales	131	150	118	134

El número medio de personas empleadas por la Sociedad con una discapacidad igual o superior al 33% durante los ejercicios 2022 y 2021, distribuido por categorías profesionales, ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Discapacitados	
	2022	2021
Resto de personal cualificado	3	5
Totales	3	5

20.2. Honorarios de auditores.

Los honorarios de auditoría de cuentas anuales para el ejercicio 2022 ascienden a 10.900 euros. En el ejercicio 2021 los honorarios de auditoría ascendían a 10.310 euros y los honorarios de asesoramiento fiscal a 3.775 euros.

21. INFORMACION SEGMENTADA.

La totalidad de las prestaciones de servicios se realiza en la provincia de Las Palmas, más concretamente en la isla de Gran Canaria en el municipio de Mogán, que es donde la entidad tiene localizado los cuatro complejos hoteleros que mantiene en explotación y alcanza a una sola actividad que se concreta en la explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de hoteles, bares, restaurantes, cafeterías, salas de fiesta y demás actividades relacionadas con la hostelería en general.

22. INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICION ADICIONAL TERCERA «DEBER DE INFORMACION» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

En cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, la Sociedad comunica la siguiente información:

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
	Días	Días
Ratio de operaciones pagadas	60	57
Ratio de operaciones pendientes de pago	57	46
Periodo medio de pago a proveedores	59	54
Total pagos realizados	11.768.486	7.744.002
Total pagos pendientes	4.413.828	2.980.282

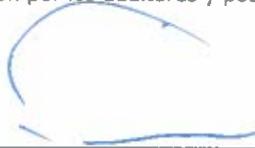
Volumen facturas pagadas en menos de 60 días	11.403.204
Volumen total facturas	11.768.486
% Volumen facturas pagadas en menos de 60 días	97%

Número facturas pagadas en menos de 60 días	12.607
Número total facturas	13.253
% Número facturas pagadas en menos de 60 días	95%

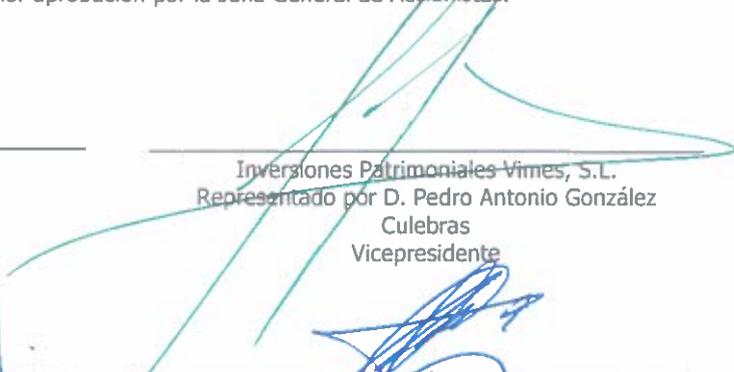
San Bartolomé de Tirajana, a 31 de marzo de 2023.

Diligencia de formulación de las Cuentas Anuales

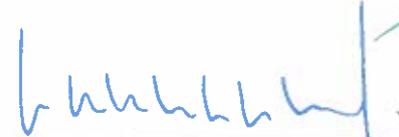
El Consejo de Administración de Inversiones y gestiones turísticas, S.A., ha formulado estas cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, en su reunión del **31 de marzo de 2023**, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Juna General de Accionistas.



D. Juerguen Flick
Grupo Harald Flick, S.L.
Presidente



Inversiones Patrimoniales Vimes, S.L.
Representado por D. Pedro Antonio González
Culebras
Vicepresidente



D. Marcelino Villalobos de Páiz
Secretario



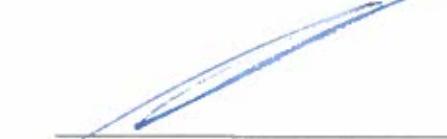
D. Octavio Martell Hernández



Enamar, S.A.
Representado por Doña Maria del Carmen
Arroyo Reyna



D. Gabriel Megias Martínez



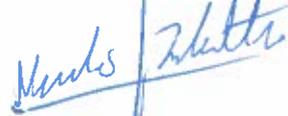
Inversiones el gallo, S.L.
Representado por D. Antonio Vega
González



D. Carlos Caballero Olcina



Promotora de Negocios e Inversiones
Canarias, S.L.
Representado por D. Francisco Javier
Suárez López



D. José Ignacio Zabaleta Kaehler



D. Antonio Gonzalez Naranjo



Domingo Alonso Group, S.L.
Representado por D. Claudio Alonso Rohner

INVERSIONES Y GESTIONES TURÍSTICAS, S.A.
INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO CON FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2022.

La sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2022 bajo el principio de empresa en funcionamiento, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

La posición patrimonial de la sociedad es excelente gracias a los buenos años turísticos anteriores a la pandemia y a su bajo nivel de endeudamiento, por lo que la sociedad ha podido seguir cumpliendo sin problemas con los compromisos de pago de las financiaciones externas.

Durante el primer trimestre del 2022, la pandemia en su sexta ola (Ómicron) aún ha afectado el nivel de ingresos de la sociedad, pero desde Semana Santa se ha recuperado la demanda turística a niveles prepandémicos lo que ha permitido incrementar la cifra de negocios con respecto al ejercicio 2021 en más de un 97,57%.

Una vez superada la fase más grave de la pandemia COVID, la sociedad vuelve a la senda de los resultados de explotación positivos (8.145.418 euros) y las previsiones para los próximos años pronostican mejoras progresivas.

Lo anterior, unido a los recursos financieros disponibles, hace que el consejo evalúe la actividad de la sociedad como un negocio en marcha y que no ponga en duda la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

El contenido del presente Informe de Gestión viene dividido en diversos apartados que a continuación se detallan, y que, en todo caso, serán objeto de tratamiento o comentario independiente:

- 1º. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD
- 2º. EVALUACIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS
- 3º. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES
- 4º. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO
- 5º. INFORMACIÓN SOBRE LA EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD
- 6º. ACTIVIDADES I + D + i
- 7º. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

1º. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Inversiones y Gestiones Turísticas, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima el 2 de mayo de 1.986.

Constituye su objeto social: la compraventa de bienes muebles e inmuebles; construcciones de viviendas libres y de renta limitada; bungalow, apartamentos, hoteles, residencias, naves industriales, garajes, y la explotación turística de dichas construcciones, con facultades para efectuar declaraciones de obra nueva, propiedad horizontal, división, importación de toda clase de bienes de equipos, y materiales para dichas construcciones en todo aquello que tenga relación directa con dichas edificaciones, así como la explotación turística de toda clase de instalaciones y establecimientos adecuados a dicho fin.

La actividad actual de la sociedad se centra en la explotación turística del Hotel Cordial Mogán Playa, de los Apartamentos Cordial Mogán Valle, de las Viviendas Vacacionales Cordial Mogán Solaz y de las Viviendas Vacacionales Cordial Muelle Viejo.

2º. EVALUACIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Los resultados económicos de la Sociedad en el ejercicio 2022 se han visto afectados por la sexta ola del COVID (variante Ómicron) que afectó las ocupaciones del primer trimestre del año. Felizmente, la eficacia de la vacunación ha permitido ir relajando paulatinamente las restricciones a la movilidad internacional, lo que ha permitido que la demanda turística se recuperase paulatinamente a lo largo del ejercicio.

La ocupación del Hotel Cordial Mogán Playa en el 2022 fue del 67,08%, lo que supone una sensible mejoría respecto al 36,43% del 2021 y superando ya el 67,03% del 2019 anterior a la pandemia. El GOP del Hotel Cordial Mogán Playa en el año 2022 vuelve a niveles prepandémicos alcanzando los 7.838.078 euros desde los 3.509.960 euros del año 2021, lo que supone una mejora del 123,33% respecto al año anterior y una leve mejora del 1,5% sobre el GOP 2019. El GOP sobre Ingresos en el año 2022 fue del 37,20% frente al 32,24% del 2021 y el GOP por unidad alojativa ocupada fue de 65,74 euros frente a los 54,21 euros del año anterior.

La ocupación de los Apartamentos Cordial Mogán Valle en el 2022 fue del 69,63% lo que supone una importante mejoría respecto al 34,88% del 2021, pero aún muy lejos del 79,48% del 2019 anterior a la pandemia por la lenta recuperación del mercado emisor nórdico del que este establecimiento es muy dependiente. El GOP de los Apartamentos Cordial Mogán Valle en el año 2022 ascendió a 3.808.427 euros, mejorando en un 174,77% los 1.386.056 euros del año 2021 pero aún muy lejos de los 4.355.270 euros del ejercicio 2019. El GOP sobre Ingresos en el año 2022 fue del 46,58% frente al 36,84% del 2021 y el GOP por unidad alojativa ocupada fue de 49,45 euros frente a los 35,93 euros del año anterior.

La ocupación de las Viviendas Vacacionales Cordial Mogán Solaz en el 2022 fue del 51,77% lo que supone una gran mejoría respecto al 26,69% del 2021. El GOP de las Viviendas Vacacionales Cordial Mogán Solaz en el año 2022 subió a los 614.216 euros desde los 258.478 euros del año 2021, lo que supone una mejora del 137,63%. El GOP sobre Ingresos en el año 2022 fue del 60,83% frente al 55,19% del año anterior y el GOP por unidad alojativa ocupada fue de 154,79 euros frente a los 126,33 euros del año 2021.

La ocupación de las Viviendas Vacacionales Cordial Muelle Viejo en el 2022 fue del 77,83% frente al 52,58% del 2021. El GOP de las Viviendas Vacacionales Cordial Muelle Viejo en el año 2022 ascendió a 660.312 euros desde los 388.489 euros del año 2021, lo que supone una mejora del 69,97%. El GOP sobre Ingresos en el año 2022 fue del 69,58% frente al 66,54% del año 2021 y el GOP por unidad alojativa ocupada fue de 105,65 euros frente a los 92,02 euros del año anterior.

Durante el ejercicio 2022 no se repartieron ni se recibieron de las sociedades participadas dividendos por las restricciones impuestas por las Ayudas Directas recibidas en el 2021.

Los gastos por amortización del inmovilizado ascendieron a 3.451.961 euros.

El Beneficio Neto del ejercicio ascendió a 6.363.691 euros, frente a los 4.375.721 euros del ejercicio 2021 (muy beneficiado por los 5.5875.389 euros de subvenciones de explotación incorporadas al resultado de dicho ejercicio).

El Activo No Corriente de la sociedad asciende a 100.322.581 euros. Merece la pena detallar el incremento de 305.300 euros de la partida de Instrumentos de Patrimonio, resultado de haber deteriorado el 100% del valor contable de la participación en Cordial Iberia Hotels S.L.U. (explotadora en régimen de arrendamiento variable del Hotel Cordial Mijas Golf), de la compra de 120.550 euros en participaciones sociales de Propiedades Cordiales, S.L. (propietaria y explotadora del Resort Cordial Santa Águeda y del Perchel Beach Club) y de haber acudido la mercantil a las ampliaciones de capital que las participadas Hotel Marina Blanca, S.L. y Hotel Santa Ana Las Palmas, S.L. requirieron para acabar las obras de renovación y poder abrir, respectivamente el Hotel Cordial Marina Blanca en mayo de 2022 y el Boutique Hotel Cordial Plaza Mayor de Santa Ana en noviembre 2022.

En el Activo Corriente destacar el préstamo de 5,6 millones de euros a Propiedades Cordiales, S.L. que, como se verá en el punto 4ª (Circunstancias Importantes Ocurridas Tras el Cierre del Ejercicio) ha sido capitalizado a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

La deuda con entidades de crédito neta de tesorería ha decrecido en 9.791.659 euros durante el año 2022, cerrando a 31 de diciembre en 13.680.025 euros.

El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2022 ha sido de 59 días.

3º. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La sociedad no se encuentra sometida a riesgos e incertidumbres específicos, fuera de los normales propios del sector y mercado al que pertenece. Desde el comienzo del segundo trimestre del 2022 la pandemia de Covid prácticamente ha dejado de tener impacto en ingresos. Sí merece ser destacada la incertidumbre macroeconómica que supone la espiral inflacionista, que además de impactar incrementando los gastos operacionales disminuye la renta disponible de los consumidores. Como riesgo macroeconómico derivado del anterior, procede considerar el incremento de los tipos de interés respecto a los bajísimos niveles de los años inmediatamente anteriores a la pandemia. Otro riesgo que resulta preciso referir es el ligado al conflicto bélico en Ucrania.

4º. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

El 29 marzo de 2023 la sociedad ha capitalizado el préstamo convertible (principal más intereses) que tenía concedido a Propiedades Cordiales, S.L. pasando su porcentaje de participación en dicha mercantil del 33,29% al cierre del año 2022 al 43,27%.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido otros hechos posteriores significativos que no haya sido desglosados en las notas de esta memoria.

5º. INFORMACIÓN SOBRE LA EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

La sociedad es cautelosamente optimista a pesar de los riesgos macroeconómicos antes referidos, porque entiende que, tras el "shock emocional" por la pandemia y los duros años de restricciones a la movilidad, la población europea ansía volver a disfrutar de vacaciones de sol y playa.

En todo caso, la sociedad está dotada de la estructura financiera adecuada para afrontar el incierto panorama.

6º. ACTIVIDADES I + D + i

No se ha efectuado actividad alguna de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2022.

7º. ADQUISICIÓN y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

No se han adquirido acciones propias.

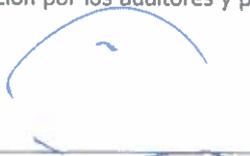
Por último, hacer mención a la buena gestión de la Administración de la Compañía, y al apoyo prestado por su equipo Directivo, así como la contribución personal realizada por todos los empleados a pesar de las circunstancias en las que vivimos.

San Bartolomé de Tirajana, 31 de marzo de 2023

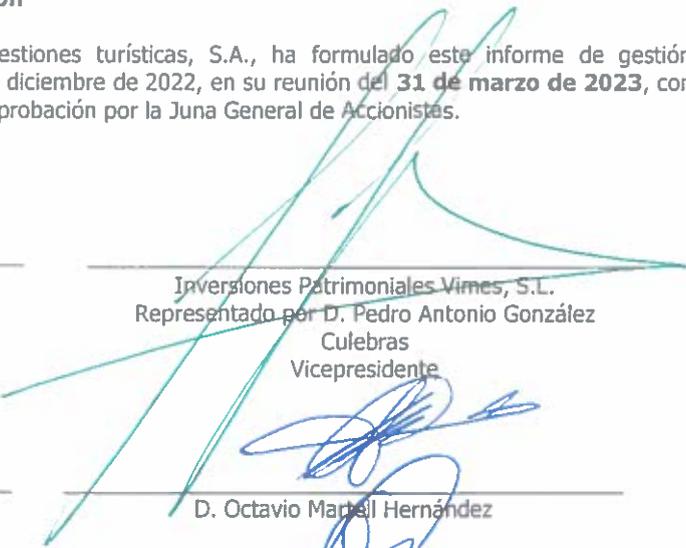


Diligencia de formulación del Informe de gestión

El Consejo de administración de Inversiones y gestiones turísticas, S.A., ha formulado este informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, en su reunión del **31 de marzo de 2023**, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Juna General de Accionistas.



D. Juerguen Flick
Grupo Harald Flick, S.L.
Presidente



Inversiones Patrimoniales Vimes, S.L.
Representado por D. Pedro Antonio González
Culebras
Vicepresidente



D. Marcelino Villalobos de Páiz
Secretario



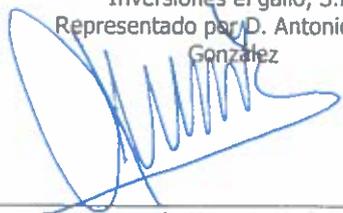
D. Octavio Martell Hernández



Enamar, S.A.
Representado por Doña Maria del Carmen
Arroyo Reyna



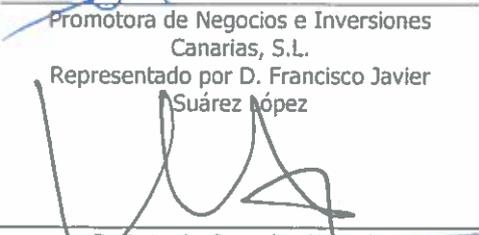
D. Gabriel Megias Martínez



Inversiones el gallo, S.L.
Representado por D. Antonio Vega
González



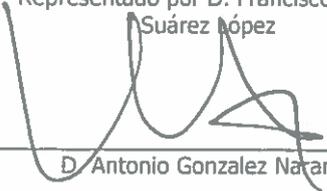
D. Carlos Caballero Olcina



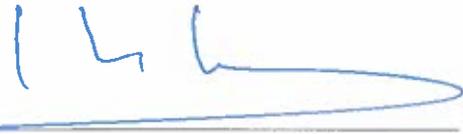
Promotora de Negocios e Inversiones
Canarias, S.L.
Representado por D. Francisco Javier
Suárez López



D. José Ignacio Zabaleta Kaehler



D. Antonio Gonzalez Naranjo



Domingo Alonso Group, S.L.
Representado por D. Claudio Alonso Rohner